

22. Drøftelse af kommunens indtræden som andelshaver i private andelsboligforeninger (2009-20961)

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, til Teknik- og Miljøudvalget

1. at kommunens indtræden som andelshaver i private andelsboligforeninger drøftes

Problemstilling

I forbindelse med udvalgets behandling den 12. november 2008 af Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling om kommunens indtræden i A/B Guldbergsgade 10 med to andele, blev der stillet forslag om en principiel drøftelse i udvalget af kommunens indtræden i private andelsboligforeninger.

Løsning

Kommunal indtræden i en andelsboligforening sker med hjemmel i andelsboliglovens § 2, stk. 7, hvor kommunen med foreningens samtykke kan indtræde som passiv andelshaver i lejligheder, der er udlejet, men hvor beboeren ikke ønsker at blive andelshaver.

Formålet med bestemmelsen er at øge lejernes muligheder for overtagelse af ejendomme på andelsbasis, idet de økonomiske krav til den enkelte formindskes, når antallet af lejligheder, der overtages af andelshavere forøges. Ved indtræden betaler kommunen andelsindskud som de øvrige andelshavere og betaler herefter løbende til foreningen "forskelsafgift" svarende til forskellen mellem boligafgiften som andelshaver og den omkostningsbestemte leje, der oppebæres fra lejeren.

Udlejede lejligheder, der overtages af kommunen som andelshaver, skal, jf. § 2, stk.7, ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere, og et evt. provenu i den forbindelse tilfalder kommunen.

I BR mødet den 19. februar 1981 blev overborgmesteren bemyndiget til i tiden indtil udgangen af 1981, og inden for en beløbsramme på 3 mio. kr. at lade kommunen indtræde som andelshaver i private andelsboligforeninger. Bemyndigelsen var begrundet i et ønske om at kunne handle hurtigt og var begrænset til situationer, hvor andelsboligforeningen blev stiftet på grundlag af lejelovens regler om tilbudspligt.

Man var i starten noget restriktiv, bl.a. henset til bevillingens størrelse, således at der kun skete indtræden i foreninger med familieboliger (dog ikke for store), dvs. lejligheder på 70-110 m².

Siden 1981 er bevillingerne til kommunal indtræden i andelsboligforeninger indgået i kommunens budget, idet posten dog i en periode i midten af 1990'erne blev sat til 0 kr. på grund af manglende efterspørgsel. Fra og med budgetåret 1998 er posten på ny medtaget med 1 mio. kr. årligt, da det blev fundet hensigtsmæssigt at have denne mulighed til brug i forhandlingerne med beboerne om overtagelse af byfornyede ejendomme fra kommunen.

Kommunen er indtrådt i 18 andelsboligforeninger siden 1981, og kommunen betaler i alt netto ca.

71.000 kr. i årlig forskelsafgift.

For tiden er kommunen andelshaver i 13 andelsboligforeninger, og kommunen ejer 28 andele med en anskaffelsessum på ca. 1,5 mio. kr. I dag er disse andele vurderet betydeligt højere end hvad de dengang blev erhvervet for. Hvad der på kort sigt kunne se ud som en offentlig støtte, har således vist sig ved afhændelsen af kommunale andele at være en god forretning.

Efter 1998 har spørgsmålet om indtræden indgået i alle forhandlinger om salg af byfornyeede ejendomme, og det har ført til indtræden i A/B Korsgade 17A-B, A/B Istedgade 29A-B og senest i A/B Guldbergsgade 10. Herudover er kommunen indtrådt i 2 ejendomme, der ikke blev solgt af kommunen. Det drejer sig om A/B Tusindfryd (Enghavevej 24-26/Sundevedsgade 38) og A/B Hørsholmsgade 24-26. Tusindfryd rummer 30 beboelseslejemål, og de 6 var på det tidspunkt udlejet til sbs byfornyelse, der benyttede dem til midlertidig genhusning. Sbs havde ikke mulighed for at indtræde som andelshaver. Ejendommen var blevet byfornyset for ca. 31 mio. kr. og kommunen så gerne en andelsboligforening som ejer af hensyn til de kommunegaranterede lån. Vedrørende A/B Hørsholmsgade 24-26 fandt forvaltningen det ud fra sit kendskab til den foreslåede køber mest hensigtsmæssigt, at andelsboligforeningen blev ejer.

Beslutningen om, hvorvidt kommunen skulle indtræde i en konkret andelsboligforening, har i hvert enkelt tilfælde været forelagt Teknik- og Miljøudvalget, der har bemyndigelse fra Borgerrepræsentationen.

Forvaltningen finder det hensigtsmæssigt fortsat at have mulighed for at tilbyde indtræden i andelsboligforeninger i forbindelse med forhandlinger om salg af kommunale ejendomme. Selvom indtræden langt fra sker ved alle salg, har alene muligheden fremmet forhandlingerne og sikret opnåelsen af de ønskede priser.

Det skal hertil bemærkes, at kommunen har lovmæssig pligt til at tilbyde lejerne i de kommunalt ejede byfornyeede ejendomme at overtage ejendommen på andelsbasis. Det er lovens intention, at ejendomme afhændes til lejerne på nærmere angivne vilkår. Teknik- og Miljøudvalget bliver årligt orienteret om salg af disse råde-over ejendomme. Det vil i en række tilfælde kun kunne lade sig gøre for lejerne at overtage ejendommen, såfremt kommunen kan indtræde som andelshaver. Kommunens indtræden som andelshaver kan derfor være medvirkende til at fremme disse salg.

Økonomi

Såfremt det bliver aktuelt for kommunen i fremtiden at indtræde i nystiftede andelsboligforeninger vil indskuddet blive afholdt på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, Center for Bydesign, funktion 8.32.21.5 (Aktier og andelsbeviser m.v.).

Den årlige forskelsafgift vil blive afholdt på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse ydelsesstøtte, Center for Bydesign, funktion 0.25.11.1 (Beboelse).

Videre proces

-

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

